Årsredovisning

för

Brf Drommen 2

769623-2441

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Drommen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta såväl fritidsbostäder som lokaler med bostadsrätt för obegränsad tid. Upplåtelse får även omfatta mark och terasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter, om marken eller terass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

***Föreningens fastigheter*,** Åre Hammarnäs 7:55, 7:56 och 7:57 i Åre kommun förvärvades 2012-06-01. På fastigheterna har det uppförts tre stycken byggnader med fyra lägenheter i varje byggnad. Bygglov beviljades 2010-10-25 och själva bygget påbörjades av Höglekardalsens Semesterby AB under hösten 2012 och slutfördes i början av 2014. Det är Höglekardalens Semesterby AB som har byggt och uppfört alla tre byggnaderna i tre etapper och har sedan överlåtit byggnaderna till föreningen när allt var klart och slutbesiktat.
Fastigheten ingår ej i någon samfällighet.

Lägenhetsförteckning
6 st 4 rum och kök, 72,3 kvm
6 st 4 rum och kök, 84,9 kvm

Av dessa lägenheter är alla 12 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde på byggnaderna har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Höglekardalens Semesterby AB.

Bostadsrättsföreningen registrerdes 2011-06-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomsiska plan registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-11-22.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-09 haft följande sammansättning:
Lars Sällström, Ordförande
Ulla-Britt Stenström Jönsson, ledamot
Tord Lundberg, ledamot

Anna Magnusson, supplenat

Till ***intern revisor*** har Anette Wik valts.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Ärendereferens: 3458514

Medlemsinformation

I föreningen uppgick vid årets början till 16 medlemmar. Under året har fyra överlåtelser skett. Medlemsantalet vid årets slut är 17 st, varav en juridisk person.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	321	321	297	297
Resultat efter finansiella poster	-247	-246	-258	-255
Soliditet (%)	99,5	99,5	99,4	99,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	341	341	315	315
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1	1	-12	-9
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	223	227	232
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25 680 000	137 164	-2 508 029	-246 056	**23 063 079**
Disposition av föregående			-246 056	246 056	**0**
års resultat:		17 483	-17 483		**0**
Årets resultat				-247 034	**-247 034**
Belopp vid årets utgång	**25 680 000**	**154 647**	**-2 771 568**	**-247 034**	**22 816 045**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 771 568
årets förlust	-247 034
	-3 018 602

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	17 483
i ny räkning överföres	-3 036 085
	-3 018 602

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Månadsavgift	2	320 967	320 904
Summa rörelseintäkter		**320 967**	**320 904**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-296 730	-292 518
Övriga externa kostnader	4	-24 722	-27 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-246 549	-246 549
Summa rörelsekostnader		**-568 001**	**-566 960**
Rörelseresultat		**-247 034**	**-246 056**
Resultat efter finansiella poster		**-247 034**	**-246 056**
Resultat före skatt		**-247 034**	**-246 056**
Årets resultat		**-247 034**	**-246 056**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 732 880	22 969 679
Installationer	6	0	9 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 732 880**	**22 979 429**
Summa anläggningstillgångar		**22 732 880**	**22 979 429**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 557	8 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4 474	4 415
Summa kortfristiga fordringar		**13 031**	**12 972**
Kassa och bank			
Kassa och bank		186 798	183 185
Summa kassa och bank		**186 798**	**183 185**
Summa omsättningstillgångar		**199 829**	**196 157**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 932 709**	**23 175 586**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 680 000	25 680 000
Fond för yttre underhåll		154 647	137 164
Summa bundet eget kapital		**25 834 647**	**25 817 164**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 771 568	-2 508 029
Årets resultat		-247 034	-246 056
Summa fritt eget kapital		**-3 018 602**	**-2 754 085**
Summa eget kapital		**22 816 045**	**23 063 079**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 810	78 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	33 854	34 001
Summa kortfristiga skulder		**116 664**	**112 507**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 932 709**	**23 175 586**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-247 034	-246 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		246 549	246 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-485**	**493**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	20 332
Förändring av kortfristiga fordringar		-59	-299
Förändring av leverantörsskulder		4 304	-3 592
Förändring av kortfristiga skulder		-147	-20 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 613**	**-3 627**
Årets kassaflöde		**3 613**	**-3 627**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		183 185	186 812
Likvida medel vid årets slut		**186 798**	**183 185**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Allmänna upplysningar

Fastighetsavgift
Föreningens hus med värdeår 2013 och 2014 är fram till inkomstår 2029 befriade avgiften.

Fond för yttre underhåll
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning sker med minst 0,15% av taxeringsvärdet av fastigheten. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

Byggnader	100år
Installationer	5år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Medlemsavgifter	320 967	320 904
	320 967	**320 904**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnader	34 693	31 122
Värmekostnader	148 073	142 806
Vatten och avlopp	36 000	36 000
Renhållning och städning	20 000	20 000
Fastighetsskötsel och förvaltning	20 000	20 000
Reparation och underhåll	10 342	16 399
Fastighetsförsäkring	27 622	26 191
	296 730	**292 518**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	22 000	22 000
Banktjänster	222	5 893
	22 222	**27 893**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 680 000	25 680 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 680 000**	**25 680 000**
Ingående avskrivningar	-2 710 321	-2 473 522
Årets avskrivningar	-236 799	-236 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 947 120**	**-2 710 321**
Utgående redovisat värde	**22 732 880**	**22 969 679**
Taxeringsvärden byggnader	9 765 000	10 452 000
Taxeringsvärden mark	1 267 000	1 203 000
	11 032 000	**11 655 000**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 750	48 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 750**	**48 750**
Ingående avskrivningar	-39 000	-29 250
Årets avskrivningar	-9 750	-9 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-48 750**	**-39 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**9 750**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Trygg Hansa	4 474	4 415
	4 474	**4 415**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	-26 742	-29 149
Bokslut 2024 och 2025	-4 000	-2 000
Jämtkraft el	-3 112	-2 852
	-33 854	**-34 001**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Sällström
Ordförande

Ulla-Britt Stenström

Tord Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Anette Wik
Intern Revisor

Ärendereferens: 3458514

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Lars Sällström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-25 13:01:44 GMT+02:00
Transaktions-ID: 652365de90314e62b5e710850fcf7d5d

Underskrift 2

Namn: Ulla Britt Stenström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-25 13:57:39 GMT+02:00
Transaktions-ID: fbd9adfcc1b24d7eb7ca75d1157eacfa

Underskrift 3

Namn: Tord Lundberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-28 17:38:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: f6ae2eb565d24f3ab132c13a9903ad99

Underskrift 4

Namn: Anette Wik
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-31 10:38:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: ec4cd933b9884ea49c84d4b9fd2b5c72